

「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（配合第三期發展區開發）案」 及「擬定高雄新市鎮特定區第三期細部計畫案」

區段徵收意願調查說明會

114年5月19日	下午02時00分	橋頭區公所3樓大禮堂
114年5月19日	下午06時00分	仕隆社區活動中心
114年5月20日	上午11時00分	楠梓區公所7樓大禮堂

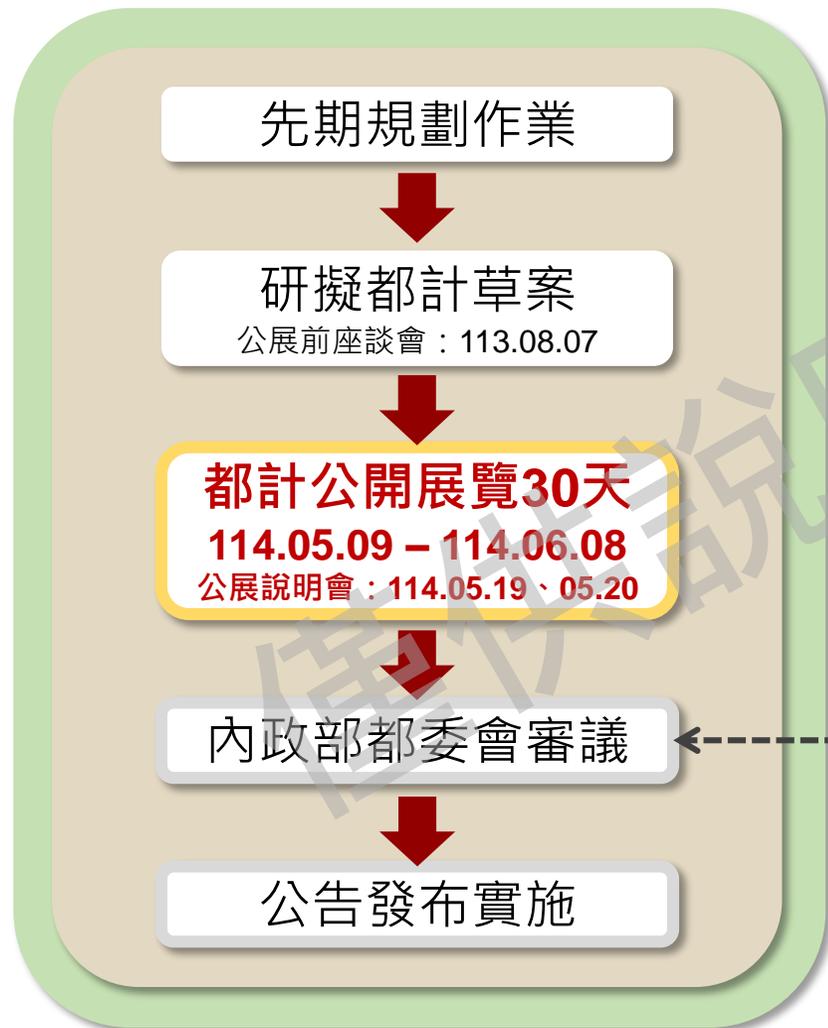
議題二

- 區段徵收作業說明事項
 - 區段徵收作業說明
 - 問卷調查說明

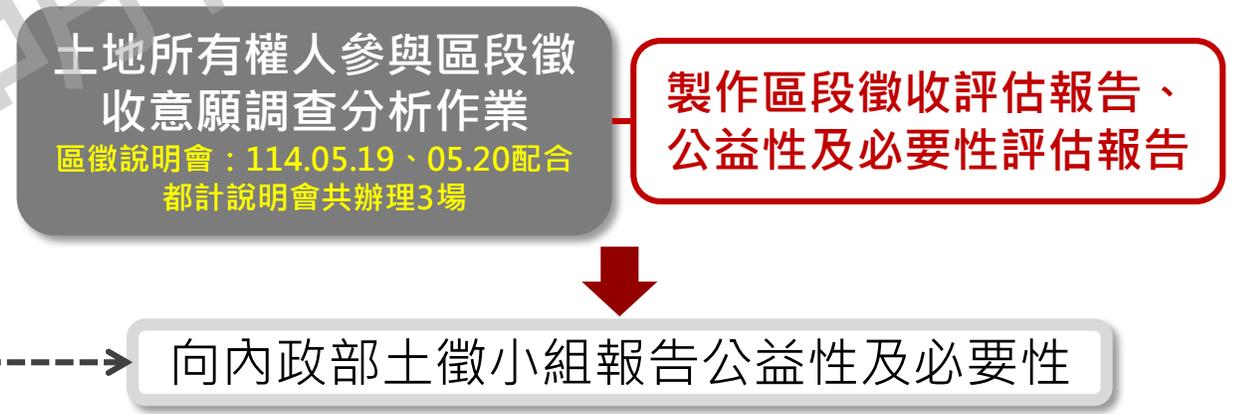
僅供說明會參考

辦理3場都計公展說明會及區徵說明會

新市鎮三期都計變更辦理進度



新市鎮三期 公益性及必要性評估辦理進度



----->

| 因公必性評估需要，蒐集地主意願及提高問卷回收率故辦理區徵說明會

- 本案已於114年4月18日寄發意願調查問卷予區徵範圍內之地主，以利後續公必性評估辦理
- 本次114年5月19日及20日配合都計公展共辦理3場區段徵收說明會，現場亦備有問卷資料可提供填寫，以確實蒐集地主意願及提高問卷回收率
- 問卷調查對象：425位私有地主

僅供說明會參考

區段徵收作業說明

僅供說明會參考

法令依據

辦理
區
徵
依
據

新市鎮開發條例§6

新市鎮特定區核定後，主管機關對於新市鎮特定區內之私有土地，應先與所有權人協議價購，未能達成協議者，得實施區段徵收。

土地徵收條例§4第1項第1款

新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者，得為區段徵收。

僅供說明會參考

區段徵收整體開發範圍約178.94公頃

■ 區段徵收範圍：

三期區徵
約**176.29**公頃

匝道案
約**2.65**公頃

= **178.94**公頃

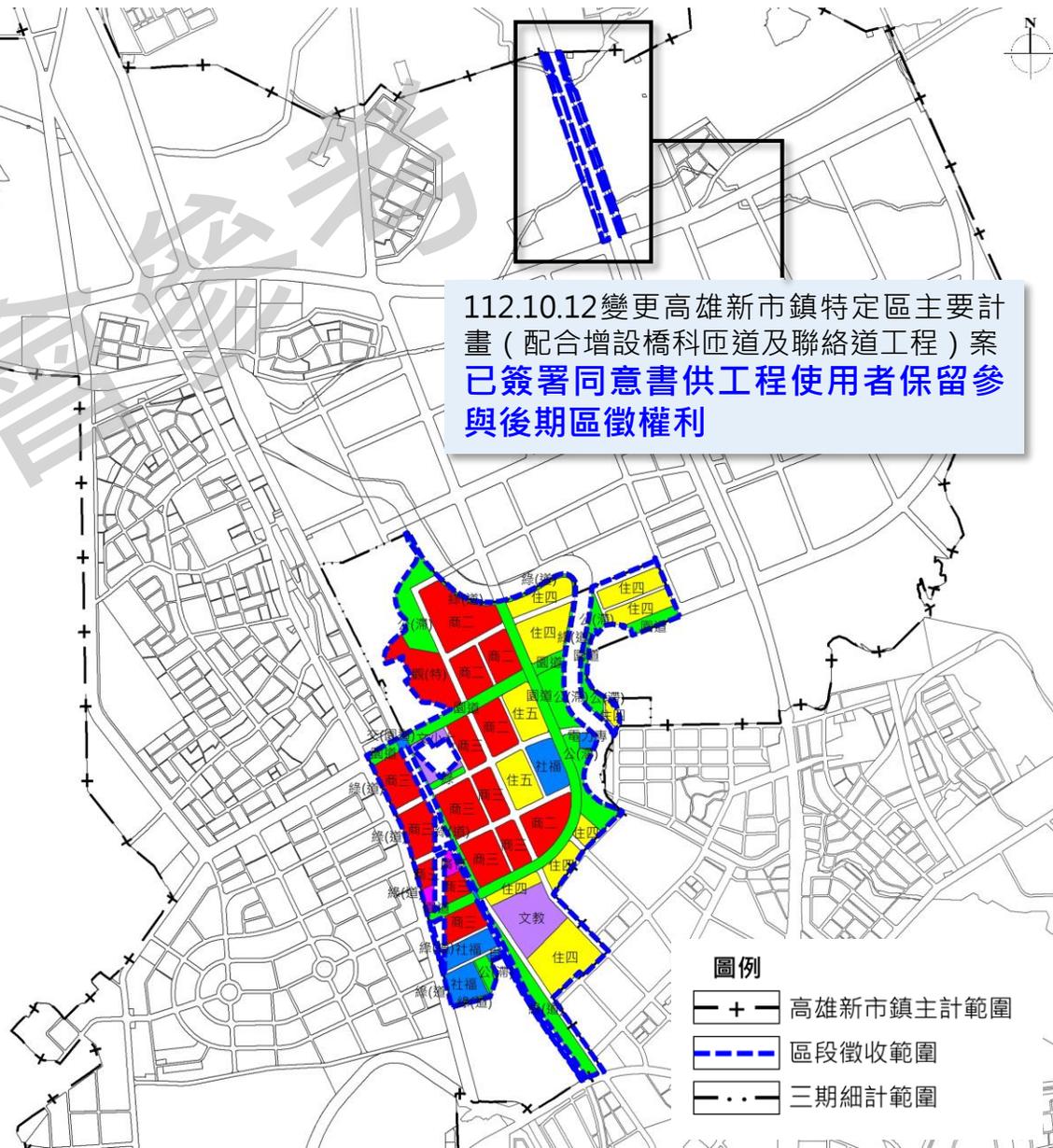
三期都計範圍扣除
已取得/已開闢地區

配合匝道案簽署先行使用同意書供工程施工之土地，保留其參與後期區徵之權利

112.10.12變更高雄新市鎮特定區主要計畫（配合增設橋科匝道及聯絡道工程）案已簽署同意書供工程使用者保留參與後期區徵權利

項目		面積 (公頃)	比例 (%)
土地使用分區	住宅區	34.21	19.40
	商業區	50.64	28.73
	觀光發展特定專用區	6.28	3.56
	文教區	7.12	4.04
	電力事業專用區	0.60	0.34
	自來水事業專用區	0.30	0.17
	小計	99.15	56.24
	公共設施用地	公園兼滯洪池用地	15.79
綠地用地		0.56	0.32
綠地用地兼供道路使用		9.16	5.20
廣場兼停車場用地		1.37	0.78
文小用地		1.80	1.02
社會福利設施用地		8.82	5.00
交通用地兼供道路使用		0.39	0.22
道路用地		21.49	12.19
園道用地		17.76	10.07
小計		77.14	43.76
三期合計		176.29	100.00
匝道案	道路用地兼供高速公路使用	2.65	-
總計	178.94	100.00	

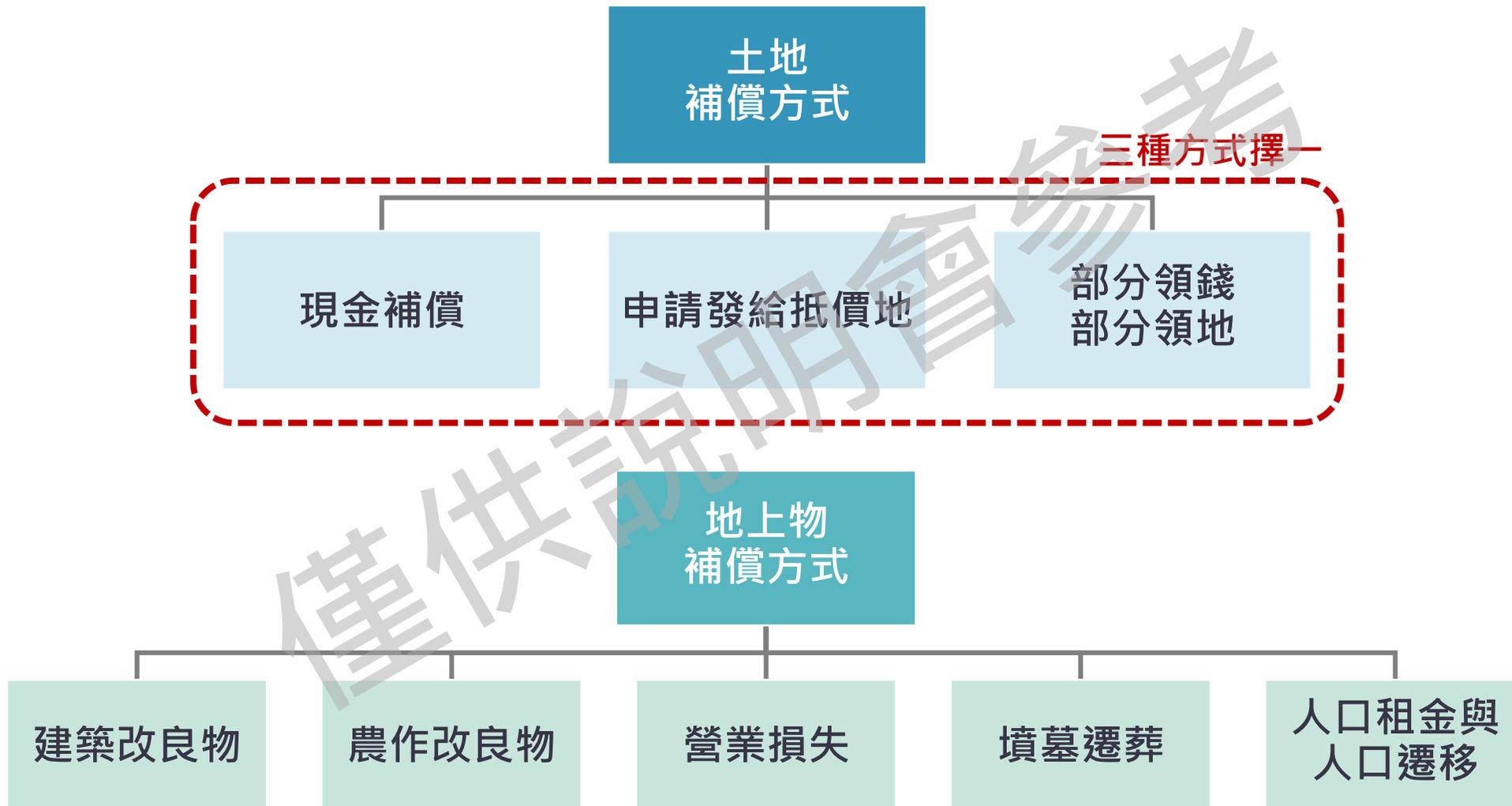
註：表內面積應依核定圖實地分割測量面積為準



事業計畫之公益性、必要性、適當性及合法性

- 本都市計畫審議通過前，需用土地人（國土署）應向內政部土地徵收審議小組報告區段徵收之公益性及必要性（區段徵收實施辦法§4）
- 需用土地人興辦事業徵收土地時，應依社會因素、經濟因素、文化及生態因素、永續發展因素、其他應加以評估參考之事項，評估興辦事業之公益性及必要性，並為綜合評估分析（土地徵收條例§3-2）
- 就上開因素初步評估，本案增進公共設施建設，改善市區景觀與環境，提高土地利用與價值，配合科學園區進駐完善交通路網系統，串聯各期發展區並強化捷運場站生活圈服務機能，帶動北高雄未來發展，具公益性及必要性

土地及地上物補償方式



土地及地上物補償標準

地價補償標準

- 區段徵收土地之地價補償費，按照徵收當期之市價補償
- 土地所有權人可以選擇領取現金補償，或申請發給抵價地，另亦可選擇一部分領取現金及一部分領取抵價地

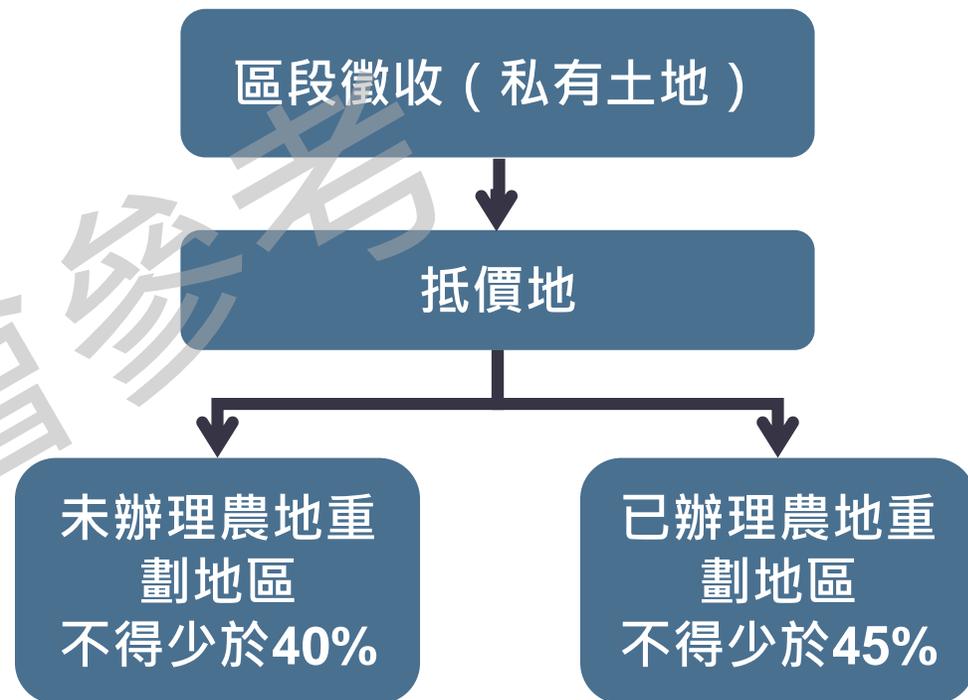
地上物補償標準

- 建築改良物
 - 「高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例」
- 農林作物、水產養殖、畜禽類部分
 - 「高雄市農作改良物及畜產遷移補償費查估標準」
 - 「高雄市水產養殖物遷移補償費查估標準」
- 墳墓之查估、公告、認領及遷葬等事項由市府民政局依高雄市殯葬管理自治條例辦理

抵價地比例、申請程序、分配方式 (1)

抵價地比例

- 抵價地總面積，以徵收總面積50%為原則。因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於40%。曾經農地重劃者，該重劃地區部分不得少於45% (土地徵收條例§39第2項)
- 需用土地人訂定抵價地總面積時，應考量各地區特性、開發目的、開發總費用、公共設施用地比例、土地使用強度、土地所有權人受益程度及實際發展狀況等因素



應領回抵價地之面積，由徵收機關按其應領補償地價與區段徵收補償地價總額之比例計算其應領之權利價值，並以該抵價地之單位地價折算之

申領抵價地作業程序

- 土地所有權人須在區段徵收公告期間，以書面向市府提出申請，經市府審查核准者發給抵價地
- 如申請人檢附文件不齊全或不符，且未依規定補正或補正不完全者，則核定不發給抵價地，由市府於核定之日起15日內發給現金補償

抵價地分配採公開抽籤，自由選擇分配街廓

抵價地比例、申請程序、分配方式（2）

抵價地分配原則及方式

- 公開抽籤
- 自由選擇分配街廓
- 辦理抵價地分配作業前，將依規定訂定抵價地分配作業要點，召開抵價地分配作業說明會
- 分配結果公告30日並通知受分配之土地所有權人

合併分配原則及方式

- 領回抵價地面積**不足**「**最小建築單位面積**」者：
 - 應於規定期限內申請合併
 - 規定期限屆滿而未申請合併者，於規定期限屆滿之日起30日內，發給現金補償
- **最小建築單位面積**：抵價地分配街廓及最小建築單位面積，由主管機關會商需用土地人依開發目的及實際作業需要劃定之。但不得小於「高雄市畸零地使用自治條例」及「都市計畫」所規定最小建築基地之寬度、深度及面積

抵價地比例、申請程序、分配方式 (3)

下列對象可申請發給抵價地

- 被徵收土地所有權人 (以徵收公告之日土地登記簿記載者為準) 可以申請發給抵價地
- 原土地所有權人死亡未辦理完竣繼承登記者，其繼承人、遺產清理人也可以按其應繼分申請發給抵價地，或可由依法選定或選任的遺產管理人代為申請發給抵價地
- 信託土地以受託人為登記名義者，由受託人提出申請發給抵價地，並應於抵價地申請書內載明取得抵價地為信託財產及委託人之身分資料。
- 祭祀公業已選定管理人，且向民政機關備查有案者，如其規約或派下員大會決議未有特別約定，由管理人切結並檢具證明文件提出申請發給抵價地；祭祀公業未選定管理人者，如其規約或派下員大會決議未有特別約定，申請發給抵價地，應經派下員全體之同意。

房屋所有權人、被徵收土地之他項權利人、建築基地承租人及耕地承租人 (佃農) 等，皆不能申請發給抵價地。

建物處理方式

合法建物申請原位置保留分配原則

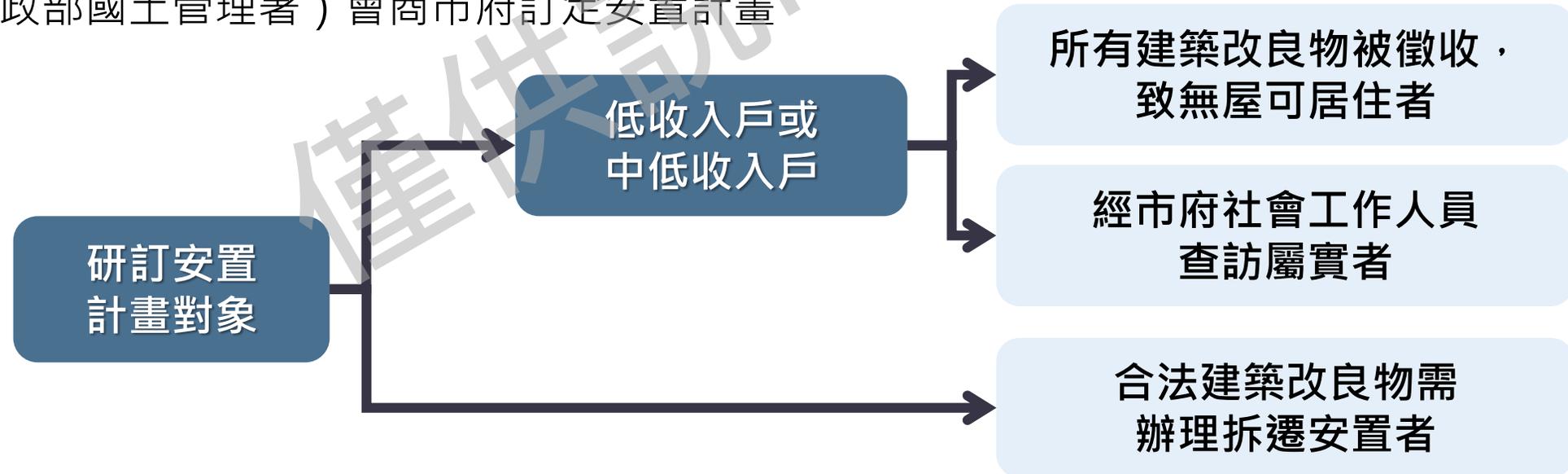
- 區段徵收範圍內 不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫 之既成建築物基地或已辦竣財團法人登記之私立學校、社會福利、慈善事業、宗教團體用地，得按原位置保留分配；惟申請保留之建物所有權人，應為經核定領回抵價地者
- 受理申請按原位置保留分配土地，得會商國土署訂定原位置保留分配審核作業規定。

僅供說明會參考

拆遷安置計畫

拆遷與安置

- 被徵收土地或土地改良物應受之補償費發給完竣（區段徵收公告期滿15日內）或核定發給抵價地後，市府將通知土地權利人或使用人限期遷移完竣
- 徵收公告一年前有居住事實之低收入戶或中低收入戶人口，因其所有建築改良物被徵收，致無屋可居住者，或情境相同經市府社會工作人員查訪屬實者，需用土地人應訂定安置計畫，並於徵收計畫書內敘明安置計畫情形。上開規定情形或合法建築改良物需辦理拆遷安置者，由需地機關（內政部國土管理署）會商市府訂定安置計畫



選擇繼續務農耕作者處理原則及方式

農業專用區規劃及分配方式

- 農業專用區規劃時，應考量都市計畫整體規劃、區段徵收財務計畫及原土地所有權人繼續從事耕作之意願。配售之土地以耕作單元為規劃原則
- 區段徵收範圍內得劃設農業專用區，供有繼續從事耕作意願之原土地所有權人以其已領之現金地價補償費數額申請折算配售
- 區段徵收範圍內農業專用區土地之配售，以公開抽籤及自行選擇配售街廓為原則。
- 為保障永續務農權利，分配至農業專用區之土地，未來不得變更為其他使用分區，耕作單元配售之價格得加計劃設農業專用區所需與關之農水路設施費用。
- 申請配售之原土地所有權人其已領取之現金地價補償費數額應大於其申請配售之耕作單元總地價

地價稅及土地增值稅之減免及扣繳

- 被徵收之土地，均免徵土地增值稅
- 區段徵收原土地所有權人領回抵價地後第一次移轉時，土地增值稅減徵40%
- 區段徵收區內土地，於辦理期間致無法耕作或不能為原來之使用而無收益者，其地價稅或田賦全免；辦理完成後，自完成之日起其地價稅或田賦減半徵收2年

僅供說明會參考

耕地租約之處理

耕地三七五租約

- 由承租人領取地價補償費三分之一；土地所有權人領取三分之二
- 依法應補償耕地三七五租約承租人之地價補償費，由耕地承租人領取；承租人有二人以上時，由承租人會同領取，惟承租人並不得申請領回抵價地

一般耕地租約

申領抵價地時，被徵收土地訂有耕地租約者，申請人應於規定期限內自行清理完畢，並提出相關證明文件。未依前項規定提出者，將核定不發給抵價地

他項權利或其他負擔之處理

領補償費

- 被徵收之土地或建築改良物原設定之他項權利因徵收而消滅。其款額計算，該管市府應通知當事人限期自行協議，再依其協議結果代為清償；協議不成者，其補償費依第二十六條規定（存入專戶）辦理

申領抵價地

- 被徵收土地設定有他項權利或限制登記者，申請人應於規定期限內自行清理完畢，並提出相關證明文件。未依前項規定提出者，將核定不發給抵價地
- 被徵收之土地設有抵押權或典權者，土地所有權人及該他項權利人得申請於發給抵價地上重新設定，申請時並應提出同意塗銷證明文件。重新設定之抵押權或典權之權利範圍、價值、次序等內容，由土地所有權人及他項權利人協議定之，並應於抵價地登記時檢附相關申請登記文件同時辦理登記。

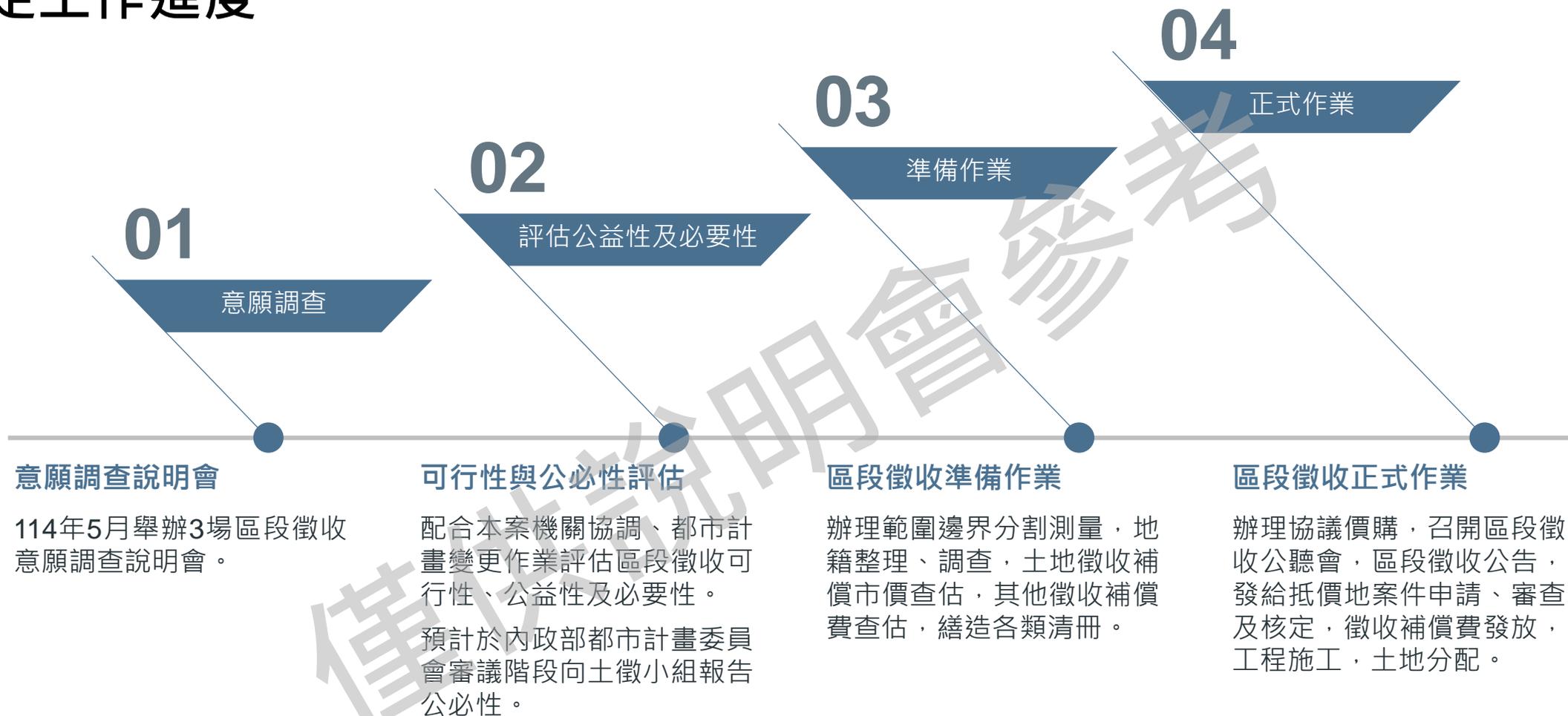
（土地徵收條例第36、41、42條）

陳述意見之處理

- 土地所有權人及利害關係人有任何意見，請以書面提出

僅供說明會參考

預定工作進度



配合橋頭科學園區完工時程，預計114年完成都市計畫審定、區段徵收前置作業；
116年優先辦理1-1-60M計畫道路工程施工作業

區段徵收作業流程（區段徵收實施辦法§2）

準備作業

- (一) 範圍勘選。
- (二) 土地所有權人意願調查。
- (三) 評估公益性及必要性。 ➡ 依據區段徵收實施辦法第4條規定撰寫區段徵收評估報告書
- (四) 召開事業計畫公聽會。
- (五) 事業計畫報請目的事業主管機關許可。
- (六) 辦理變更、新訂或擴大都市計畫作業。
- (七) 範圍邊界分割測量。
- (八) 建築改良物禁止事項之報核及公告。
- (九) 地籍資料整理、調查及繕造清冊。
- (十) 土地徵收補償市價查估資料之提送及評定。
- (十一) 徵收補償費查估及繕造清冊。

正式作業

- (一) 先行區段徵收地區開發範圍報核。
- (二) 抵價地比例報核。
- (三) 召開協議價購會議。
- (四) 召開區段徵收公聽會。
- (五) 區段徵收計畫書之報核、審議及核准。

區段徵收作業流程（區段徵收實施辦法§2）

正式作業

- (六) 區段徵收公告及通知。
- (七) 異議處理及通知。
- (八) 發給抵價地案件之申請、審查及核定。
- (九) 徵收補償費之發放或存入保管專戶。
- (十) 公有土地及未登記土地之處理。
- (十一) 囑託辦理區段徵收土地所有權移轉登記、公有土地所有權移轉或管理機關變更登記、他項權利塗銷或變更登記、建物滅失或標示變更登記。
- (十二) 工程施工。
- (十三) 辦理抵價地分配及農業專用區配售。
- (十四) 地籍整理。
- (十五) 囑託辦理開發完成後土地所有權登記或管理機關變更登記。
- (十六) 辦理抵押權或典權登記。
- (十七) 土地之處分。
- (十八) 財務結算。
- (十九) 撰寫成果報告。

問卷調查說明

僅供說明會參考

問卷目的

- 為加速高雄新市鎮各期發展區串聯，並提供產業引入所需之支援性住商腹地共創北高雄整體發展，內政部國土管理署針對於民國114年5月9日至114年6月8日辦理公展之「擬定高雄新市鎮特定區第三期細部計畫案」區段徵收地區進行評估

區段徵收實施辦法§4

都市計畫之變更...擬以區段徵收方式開發時，由需用土地人會同當地直轄市或縣（市）主管機關及其他相關機關勘選區段徵收範圍，並填寫區段徵收評估報告書，作為各級都市計畫委員會審議都市計畫或區域計畫委員會審議區域計畫之參考。

需用土地人應於內政部區域計畫委員會或內政部都市計畫委員會審議通過前，向內政部土地徵收審議小組報告其公益性及必要性。

區段徵收實施辦法§5

前條第一項區段徵收評估報告書，應記載下列事項，並應附具範圍圖：

(略) 九、土地所有權人參加區段徵收意願及繼續耕作意願調查情形。 (略)

問卷內容說明

第一部分 參與區段徵收意願	第二部分 繼續耕作意願	第三部分 對開發公益性及必要性的認知	第四部分 基本資料
<ol style="list-style-type: none">1. 是否知道將辦理區段徵收？2. 是否期待政府推動本開發區儘速開發？3. 是否知道需用土地人會依法予以補償？4. 希望何種補償方式？5. 區內建物希望以何種方式辦理？	<ol style="list-style-type: none">1. 是否有在區內從事農業耕作之相關活動？2. 是否有繼續耕種意願及保留農業專用區需求？	<ol style="list-style-type: none">1. 同意本案之推動能增進公共設施建設、改善市區景觀與環境、提高土地利用與價值等公益性嗎？2. 同意本案推動，除具提升整體交通便利性之效益外，亦配合周邊產業群聚發展，打造職住並重之生活圈，帶動北高雄區域整體發展之必要性嗎？3. 對本案採區段徵收開發之其他建議	<ol style="list-style-type: none">1. 土地所有權人姓名2. 性別3. 年齡4. 聯絡電話5. 通訊地址6. 電子信箱7. 土地標示8. 權利範圍

問卷繳回方式

- 方式1：說明會現場繳回
- 方式2：寄回城都國際開發規劃管理顧問有限公司（苓雅區新光路38號25樓之2）

本計畫有提供電話服務，方便民眾諮詢

電話：（07）269-6068#76 林小姐

簡報結束 · 敬請指教

僅供說明會參考